

TÒA ÁN NHÂN DÂN  
THÀNH PHỐ GIA NGHĨA  
TỈNH ĐẮK NÔNG

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Bản án số: 07/2024/DS-ST  
Ngày: 29-3-2024  
V/v: Tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ GIA NGHĨA, TỈNH ĐẮK NÔNG

- **Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:**  
*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Đỗ Thị Thắm.  
*Các Hội thẩm nhân dân:* Ông Nguyễn Văn Thông và ông Đồng Quang Huy  
- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Gia Nghĩa, tỉnh Đắk Nông tham gia phiên tòa:** Bà Bùi Thị Cẩm Tú - Kiểm sát viên.  
- **Thư ký phiên tòa:** Ông Hoàng Phi Hùng - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Gia Nghĩa, tỉnh Đắk Nông.

Ngày 29 tháng 3 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Gia Nghĩa, tỉnh Đắk Nông xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 137/2023/TLST-DS ngày 26 tháng 10 năm 2023 về “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 05/2024/QĐXXST-DS ngày 22 tháng 02 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 13/2023/QĐST-DS ngày 20 tháng 3 năm 2024 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Nông Tuyết N; địa chỉ: Tổ dân phố D, phường N, thành phố G, tỉnh Đắk Nông – có mặt.  
2. *Bị đơn:* Ông Nguyễn Văn P và bà Nguyễn Thị D; địa chỉ: Tổ dân phố E, phường N, thành phố G, tỉnh Đắk Nông – vắng mặt có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Tại đơn khởi kiện, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn bà Nông Tuyết N trình bày:*

Ngày 31/3/2022 bà Nông Tuyết N và vợ chồng ông Nguyễn Văn P, bà Nguyễn Thị D có ký giấy đặt cọc thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất diện tích 02 sào (tức 2.000m<sup>2</sup>), trên đất có nhà xây cấp 4, địa chỉ tại thôn Đ, xã Đ, thành phố G, đất thuộc một phần của thửa số 52, tờ bản đồ số 21, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Nguyễn Văn P với số tiền 900.000.000đ. Hai bên thống nhất số tiền đặt cọc, nhận cọc là 550.000.000đ, trong đó đưa tiền mặt là 100.000.000đ, còn lại là 450.000.000đ thỏa thuận căn trừ vào số tiền ông P và bà D nợ bà trước đây chưa trả. Theo giấy đặt cọc thì trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày ký giấy đặt cọc, ông P phải “ra sổ”, tức là thực hiện xong thủ tục tách thửa và

khi “ra sổ” phải có hiện trạng con đường, bà phải thanh toán số tiền còn lại 350.000.000đ tại Văn phòng công chứng. Tuy nhiên đến giữa tháng 8/2022 ông P mới thực hiện xong thủ tục tách thửa nhưng trên sơ đồ thửa đất được tách không thể hiện đường đất; bà yêu cầu phải cập nhật hiện trạng đường đất, khi nào xong sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng; ông P nói không có thời gian để làm và thỏa thuận giảm (bớt) 50.000.000đ để bà tự đi làm; bà đi tìm hiểu thì biết không thực hiện được nên khoảng đầu tháng 9/2022 bà nhắn tin cho ông P không ký hợp đồng chuyển nhượng, đồng thời yêu cầu hoàn trả tiền cọc nhưng ông P nói không có tiền trả. Bà thỏa thuận với ông P để bà tìm người bán đất, nếu bán được bà sẽ nhận lại tiền cọc, số tiền còn dư thì ông P được nhận. Khoảng tháng 5/2023 bà tìm được người mua với giá 650.000.000đ nhưng ông P không đồng ý bán. Từ đó bà yêu cầu hoàn trả tiền cọc nhưng ông P và bà D không đồng ý. Vì vậy, bà yêu cầu Tòa án giải quyết hủy hợp đồng đặt cọc (giấy đặt cọc mua đất) ngày 31/3/2022, yêu cầu ông P và bà D phải hoàn trả 550.000.000đ tiền cọc và phải chịu phạt cọc do vi phạm cam kết với số tiền 550.000.000đ.

*Bị đơn ông Nguyễn Văn P và bà Nguyễn Thị D trình bày:*

Vợ chồng ông, bà có thỏa thuận chuyển nhượng cho bà Nông Tuyết N thửa đất diện tích 02 sào (tức 2000m<sup>2</sup>), trên đất có nhà xây cấp 4, địa chỉ tại thôn Đ, xã Đ, thành phố G. Ông, bà thừa nhận có ký giấy đặt cọc ngày 31/3/2022 để đảm bảo việc chuyển nhượng; thừa nhận có nhận cọc của bà N với số tiền 550.000.000đ (trong đó nhận tiền mặt 100.000.000đ, còn số tiền 450.000.000đ cần trừ vào số tiền mà ông, bà còn nợ bà N); tại thời điểm ký kết hợp đồng đặt cọc, đất thuộc thửa số 52, tờ bản đồ số 21, giấy chứng nhận QSD số CR219311 cấp ngày 03/12/2020, cấp chuyển nhượng cho ông P ngày 10/6/2021, trong giấy chứng nhận không thể hiện có đường nhưng hiện trạng thực tế thì có con đường (đường đất rộng khoảng 03m), tuy nhiên ông không thỏa thuận “*Khi ra sổ phải có hiện trạng đường đất*”, nội dung này là do bà N tự ý ghi vào giấy đặt cọc. Ngày 09/8/2022 bà N nhắn tin qua mạng Zalo hỏi khi nào có kết quả tách thửa thì ông trả lời là “*khoảng 01 tuần nữa*”. Ngày 22/8/2022 ông nhận được kết quả tách thửa và khoảng cuối tháng 8/2022 ông gửi mảnh trích đo thửa đất được tách (có diện tích 2005m<sup>2</sup>) cho bà N thông qua mạng xã hội zalo, đồng thời nhắn tin yêu cầu bà N đến Văn phòng công chứng ký kết hợp đồng chuyển nhượng, bà N xem xong thì nhắn tin xin thêm thời gian để chuẩn bị tiền. Khoảng đầu tháng 9/2022 ông hỏi thúc ký kết hợp đồng thì bà N nói thửa đất được tách không có con đường và yêu cầu ông đăng ký biến động có đường, khi nào được thì bà sẽ ký kết hợp đồng và thanh toán tiền. Từ khi ký giấy đặt cọc cho đến khi ông thực hiện xong việc tách thửa, bà N không yêu cầu hủy cọc, không yêu cầu hoàn trả tiền cọc do vi phạm thời hạn. Sau khi tiếp cận sơ đồ thửa đất được tách, thấy không có hiện trạng đường đất nhưng bà N không yêu cầu hủy hợp đồng và hoàn trả tiền cọc mà chỉ nói là chưa có tiền để thanh toán, đồng thời yêu cầu ông cho thời gian để bà tìm người bán lại. Khi không bán được thì mới nài ra lý do sơ đồ thửa đất không có đường đất để không mua. Do đó, ông bà không chấp nhận hoàn trả tiền cọc cho bà N.

Tại phiên tòa, nguyên đơn rút yêu cầu phạt cọc với số tiền 550.000.000đ; giữ nguyên yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc và yêu cầu trả tiền cọc nhưng chỉ yêu cầu hoàn trả số tiền 500.000.000đ và không xuất trình chứng cứ mới; bị đơn vắng mặt có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Gia Nghĩa phát biểu ý kiến:

Về việc tuân theo pháp luật: Trong quá trình giải quyết vụ án Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 219, Điều 228, khoản 2 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 117 và Điều 328 của Bộ luật Dân sự tuyên xử: Đình chỉ xét xử yêu cầu khởi kiện của bà Nông Tuyết N yêu cầu ông Nguyễn Văn P và bà Nguyễn Thị D phải chịu phạt cọc số tiền 550.000.000đ; chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nông Tuyết N yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc và hoàn trả tiền cọc, hủy hợp đồng đặt cọc (giấy đặt cọc mua đất) ngày 31/3/2022 giữa bà Nông Tuyết N với ông Nguyễn Văn P và bà Nguyễn Thị D để chuyển nhượng diện tích đất 02 sào, đất thuộc thửa số 52, tờ bản đồ số 21, địa chỉ tại thôn Đ, xã Đ, thành phố G, tỉnh Đắk Nông, buộc ông Nguyễn Văn P và bà Nguyễn Thị D phải trả cho bà Nông Tuyết N số tiền 500.000.000đ.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, Tòa án nhân dân thành phố Gia Nghĩa, tỉnh Đắk Nông nhận định:

[1] Về tố tụng: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc, yêu cầu bị đơn trả tiền cọc và phạt cọc; bị đơn cư trú tại thành phố G. Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử xác định quan hệ pháp luật “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Gia Nghĩa, tỉnh Đắk Nông.

Tại phiên tòa bị đơn vắng mặt có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Căn cứ khoản 2 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án xét xử vắng mặt bị đơn.

[2] Xét yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc (giấy đặt cọc mua đất) ngày 31/3/2022 và yêu cầu bị đơn trả tiền cọc của nguyên đơn:

[2.1] Chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án và lời khai của nguyên đơn tại phiên tòa thể hiện:

Ngày 31/3/2022 bà Nông Tuyết N và vợ chồng ông Nguyễn Văn P, bà Nguyễn Thị D ký giấy đặt cọc mua đất, theo đó hai bên thỏa thuận đặt cọc số tiền 550.000.000đ để đảm bảo thực hiện việc chuyển nhượng thửa đất diện tích 02 sào (tức 2.000m<sup>2</sup>), tọa lạc tại thôn Đ, xã Đ, thành phố G, đất thuộc một phần của thửa số 52, tờ bản đồ số 21, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CR 219311, cấp chuyển nhượng đứng tên ông P ngày 10/6/2021 theo hồ sơ số 004163.CN.001, trên đất có nhà xây cấp 4.

Tại giấy đặt cọc ngày 31/3/2022, hai bên đã thỏa thuận giá cả, diện tích đất chuyển nhượng đồng thời quy định quyền và nghĩa vụ của mỗi bên, cụ thể: Trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày ký giấy đặt cọc, ông P phải “ra sổ” và khi “ra sổ” phải có hiện trạng con đường, bà N phải thanh toán số tiền còn lại 350.000.000đ tại Văn phòng công chứng ngay sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng.

Ông P có lời khai thừa nhận ngày 22/8/2022 mới thực hiện xong việc tách thửa đối với thửa đất thỏa thuận chuyển nhượng cho bà N (diện tích 2005m<sup>2</sup>, thửa số 128, tờ bản đồ số 133), thừa nhận sơ đồ thửa đất được tách không thể hiện có đường. Nội dung “*khi ra sổ phải có hiện trạng đường đất*” thể hiện tại giấy đặt cọc ngày 31/3/2022 là do bà N tự ghi chứ ông không thỏa thuận. Tuy nhiên lời khai này của ông P không được bà N thừa nhận.

Chứng cứ do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố G cung cấp thể hiện: Ngày 13/9/2022 ông P chuyển nhượng diện tích 2005m<sup>2</sup>, thuộc thửa số 128, tờ bản đồ số 133, địa chỉ tại thôn Đ, xã Đ, thành phố G, tỉnh Đắk Nông (theo trích lục bản đồ địa chính Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố G lập ngày 23/8/2022) cho ông Trần Văn S theo hợp đồng chuyển nhượng số 4043 do Văn phòng C chứng nhận; ngày 13/10/2022 ông S được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với thửa đất số 128, tờ bản đồ số 133, diện tích 2005m<sup>2</sup>, giấy chứng nhận số DE 183004, số vào sổ cấp GCN: CS 12823.

[2.2] Xét thấy, giấy đặt cọc mua đất ngày 31/3/2022 được hai bên ký kết là tự nguyện, nội dung và hình thức phù hợp pháp luật nên giấy đặt cọc có hiệu lực theo quy định tại Điều 117 của Bộ luật Dân sự. Ông P, bà D không thực hiện nội dung “*khi ra sổ phải có hiện trạng đường đất*” là đã vi phạm nghĩa vụ đã cam kết tại giấy đặt cọc. Mặt khác, hiện tại ông P, bà D không đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với diện tích đất đã tách thửa để chuyển nhượng cho bà N (thửa số 128, tờ bản đồ số 133, diện tích 2005m<sup>2</sup>) nên không thể thực hiện các quyền của người sử dụng đất theo quy định tại Điều 203 của Luật đất đai. Do đó có căn cứ chấp nhận yêu cầu hủy giấy đặt cọc ký ngày 31/3/2022 và yêu cầu ông P và bà D phải hoàn trả tiền cọc của bà N.

Tại biên bản đối chất lập ngày, ông P, bà D xác nhận số tiền 550.000.000đ tại giấy đặt cọc ngày 31/3/2022 là tiền cọc và đã nhận đủ (nhận tiền mặt 100.000.000đ, còn 450.000.000đ căn trừ số tiền ông bà còn nợ bà N). Tuy nhiên, tại phiên tòa bà N chỉ yêu cầu ông P và bà D phải trả số tiền 500.000.000đ; xét thấy yêu cầu của bà N là hoàn toàn tự nguyện, do vậy Hội đồng xét xử ghi nhận; buộc ông P và bà D phải hoàn trả cọc với số tiền 500.000.000đ cho bà N.

[3] Xét quan điểm của đại diện Viện kiểm sát là có căn cứ nên Hội đồng xét xử cần chấp nhận.

[4] Về chi phí tố tụng: Chi phí thu thập tài liệu, chứng cứ là 1.500.000đ; do yêu cầu khởi kiện của bà N được chấp nhận nên ông P và bà D phải chịu; số tiền này bà N đã nộp đủ nên cần buộc ông P và bà D phải hoàn trả cho bà N.

[5] Án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của bà N được chấp nhận nên ông P và bà D phải chịu án phí dân sự không có giá ngạch là 300.000đ và án

phí dân sự có giá ngạch là  $500.000.000đ \times 5\% = 25.000.000đ$ .

[6] Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo bản án theo quy định của pháp luật.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, Điều 219, khoản 2 Điều 244, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Áp dụng Điều 117, Điều 328 của Bộ luật Dân sự.

#### **Tuyên xử:**

1. Đình chỉ xét xử yêu cầu khởi kiện của bà Nông Tuyết N yêu cầu ông Nguyễn Văn P và bà Nguyễn Thị D phải chịu phạt cọc số tiền 550.000.000đ (*năm trăm năm mươi triệu đồng*).

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nông Tuyết N yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc và hoàn trả tiền cọc.

Hủy hợp đồng đặt cọc (giấy đặt cọc mua đất) ngày 31/3/2022 giữa bà Nông Tuyết N với ông Nguyễn Văn P và bà Nguyễn Thị D để chuyển nhượng diện tích đất 02 sào, đất thuộc thửa số 52, tờ bản đồ số 21, địa chỉ tại thôn Đ, xã Đ, thành phố G, tỉnh Đắk Nông.

Buộc ông Nguyễn Văn P và bà Nguyễn Thị D phải trả cho bà Nông Tuyết N số tiền 500.000.000đ (*năm trăm triệu đồng*).

*Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, hàng tháng người phải thi hành án còn phải trả khoản tiền lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo quy định tại Điều 357 của Bộ luật Dân sự.*

#### 3. Về chi phí tố tụng:

Chi phí khai thác hồ sơ là 1500.000đ (*một triệu năm trăm nghìn đồng*), số tiền này bà N đã nộp đủ; buộc ông Nguyễn Văn P và bà Nguyễn Thị D phải trả lại cho bà Nông Tuyết N.

#### 4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Buộc ông Nguyễn Văn P và bà Nguyễn Thị D phải chịu án phí dân sự với số tiền 25.300.000đ (*hai mươi lăm triệu, ba trăm nghìn đồng*); hoàn trả cho bà Nông Tuyết N 22.500.000đ (*hai mươi hai triệu, năm trăm nghìn đồng*) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000641 ngày 24/10/2023 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Gia Nghĩa, tỉnh Đắk Nông.

#### 5. Về quyền kháng cáo:

Nguyên đơn có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết hợp lệ.

*Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại Điều 6, 7, 7a và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.*

***Nơi nhận:***

- TAND tỉnh Đắk Nông;
- VKSND tỉnh Đắk Nông;
- VKSND thành phố Gia Nghĩa;
- Chi cục THADS thành phố Gia Nghĩa;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM  
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**Đỗ Thị Thắm**